

СЕКЦІЯ 1

УПРАВЛІННЯ РЕГІОНАЛЬНИМ РОЗВИТКОМ

РЕФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА В КОНТЕКСТІ ДЕМОНОПОЛІЗАЦІЇ

О. В. ДИМЧЕНКО, д-р екон. наук, проф.,

О. О. РУДАЧЕНКО, канд. екон. наук, асист.

*Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова*

Однією з вирішальних умов успішної реалізації соціально-економічних перетворень житлово-комунального комплексу, є посилення ролі власників у формуванні та реалізації ефективної системи управління житловим фондом та формування законодавчої бази, яка б відповідала європейським стандартам, національним інтересам та потребам суспільства.

Власники багатоквартирних будинків повинні мати можливість самостійно обирати форму управління та приймати спільні рішення щодо утримання та управління спільним майном. Тобто брати на себе відповідальність та впливати на прийняття рішень, починаючи від власного житла і закінчуючи країною [2].

В Україні житло, що перебуває в приватній власності фізичних і юридичних осіб, складає понад 95 % від загальної площі всього житлового фонду. При цьому близько 80 % багатоквартирного житлового фонду утримується (управляється) підприємствами комунальної форми власності. Майже всюди обслуговування житлового фонду такими підприємствами здійснюється за рішенням не самих власників житла, а органів місцевого самоврядування [1]. Як наслідок, всі прорахунки комунальних підприємств щодо утримання багатоквартирного житлового фонду громадяни сприймають як недоліки в роботі органів місцевого самоврядування та державних органів.

Цьому сприяє і трактування деякими органами місцевого самоврядування багатоквартирних будинків як будинків комунальної власності — попри факт приватизації в таких будинках понад 95 %, а подекуди і всіх 100 % приміщень [2].

Слід зауважити, що визначення виконавців житлово-комунальних послуг для багатоквартирних будинків органами місцевого самоврядування в багатьох містах призвело до фактичної монополізації потенційно конкурентного ринку послуг з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій. А в умовах неконкурентного середовища якість послуг неодмінно знижується.

Альтернативою прийняттю співвласниками рішень шляхом досягнення 100%-ї згоди є створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). У рамках об'єднання рішення приймаються загальними зборами встановленою більшістю голосів.

В умовах коли органи місцевого самоврядування на свій розсуд визначають, хто саме і за яку ціну працюватиме на ринку, приватний сектор економіки має обмежені можливості увійти на ринок і зовсім не має стимулів працювати на конкурентних засадах. Сьогодні навіть ОСББ, в яких є юридична можливість і бажання знайти для себе приватну обслуговуючу організацію чи управителя, на практиці часто не можуть цього зробити, оскільки обирати їм доводиться переважно між комунальними ЖЕКами, від послуг яких більшість ОСББ відмовилися раніше.

Український ринок послуг з управління й утримання будинків і споруд та прибудинкових територій потребує демонополізації.

Щоб вирішити описані вище проблемні питання, гарантувати дотримання законних прав та інтересів усіх співвласників багатоквартирних будинків, а також демонополізувати попит і пропозицію на ринку управління й утримання багатоквартирного житлового фонду, підготовлено відповідний пакет законодавчих ініціатив, спрямований на врегулювання питань особливостей здійснення права власності у багатоквартирному будинку та надання послуг з управління такими будинками.

Демонополізація в сфері управління ЖКГ являє собою багаторівневе комплексне та складне завдання. На шляху його вирішення стає питання залежності постачальників послуг та виконавців робіт від розрахунків із споживачами, а не від фінансової підтримки з міського бюджету. При переході від державної системи управління спільним майном багатоквартирних будинків до приватних управляючих компаній повинні бути запропоновані ефективні механізми управління житловим фондом, що враховуватимуть як права та інтереси населення, так і управляючих компаній, мінімізуючи їхні ризики.

Зміна економічних взаємовідносин та суб'єктів ЖКГ потребує змін системи управління спільним майном багатоквартирних будинків. Комунальна сфера, а саме цінова політика в визначенні вартості товарів та послуг, частково залишається у галузі державного регулювання, однак утримання та ремонт житлового фонду поступово входить у конкурентне середовище. Тобто з'являються фізичні та юридичні особи, що здатні взяти на себе відповідальність щодо утримання, експлуатації, поточного і капітального ремонту житлових будівель та конкурувати з комунальними підприємствами, надаючи більш якісні послуги [2].

Необхідність діяльності управителів обґрунтовується нагальною потребою забезпечення ефективного управління спільним майном багатоквартирних будинків, а також визначення альтернативних методів управління. Запорукою ефективного управління житловим фондом, поліпшення відносин між постачальниками та споживачами житлово-комунальних послуг, а як наслідок – підвищення їхньої якості, має стати саме професійне управління будинком шляхом залучення управителів. Тобто для здійснення ефективного управління житлом від управителя неодмінно вимагається належна кваліфікація і досвід з питань застосування принципів бізнес-адміністрування щодо вирішення завдань розвитку за умов мінливого конкурентного середовища.

Список використаних джерел

1. Бубенко П. Т. Управління системною модернізацією та розвитком житлово-комунальних підприємств: монографія / П. Т. Бубенко, О. В. Димченко, А. Д. Кашпур; НАН України, Північно-Східний науковий центр, Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків: ХНУМГ, 2014. – 233 с.
2. Димченко О. В. Особливості монополізму в сфері житлово-комунального господарства / О. В. Димченко / Аспекти стабільного розвитку економіки в умовах ринкових відносин: Матеріали 4 Міжнародної науково-практичної конференції. – Умань: Видавець «Сочинський». – 2010. – ч1. – С. 110-113.